

Projekt:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
für das Gebiet Flur 8, Flurstück Nr. 47/11  
in der  
Ortsgemeinde Offenbach - Hundheim  
Verbandsgemeinde Lauterecken  
Kreis Kusel**

Beilage 1

## **Begründung zum Bebauungsplan**

1. Allgemeines
2. Planungsziele und Grundsätze
3. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange
4. Ver- und Entsorgung
5. Bodenordnung
6. Kosten der Maßnahme

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Gebiet liegt im südlichen Teil der Ortslage und ist rundum von Wohnbebauung umgeben. Die Zufahrt erfolgt von der Ortsdurchfahrt der K 63 aus.

Das Plangebiet umfasst nur eine Teilfläche des Grundstückes, Flurstücks - Nr. 47/11.

Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.2 Flächengröße**

Der Geltungsbereich umfasst ca 2000 qm mit überbaubaren Grundstücksflächen von ca 640 qm.

### **1.3 Bebauungsplan und Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan angezeigt und bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken ist derzeit in der Änderungs- und Neuerstellungsphase. Es ist davon auszugehen, daß dieser Bebauungsplan den künftigen Flächennutzungsplandarstellungen entsprechen wird.

## **2. Planungsziele und -grundsätze**

### **2.1 Planungsanlaß**

Die Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim beschließt auf Antrag des Herrn Hans Hahn, Hüttenstraße 19, 67749 Offenbach-Hundheim die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet Flur 8, Flurstück-Nr. 47/11 in der Gemarkung Offenbach.

## **2.2 Planungsziele**

Herr Hahn beabsichtigt auf einer Teilfläche des Grundstückes, Flurstücks-Nr. 47/11 zwei Wohngebäude zu errichten. Die Gebäude reihen sich dabei in die vorhandene Bebauung zwischen der Hüttenstraße und der Hauptstraße ein. Dadurch wird der Eindruck einer Splittersiedlung vermieden.

## **2.3 Planungsgrundsätze**

Unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnbebauung, der vorhandenen Gaststätte und des vorhandenen Ladens/Geschäftes (Schlecker-Markt), wird für die überbaubaren Flächen Mischgebiet (MI) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 unter den Maximalwerten der BauNVO.

## **2.4 Verkehrsplanung und Erschließung**

Auf dem Grundstück Flurstücks-Nr. 47/11 ist zwischen den Gebäuden Haus Nr. 81 und Nr. 83 bereits ein geschotterter Zufahrtsweg vorhanden. Der Weg mündet annähernd rechtwinklig in die Hauptstraße ein. Der Weg wird bis zum Ende der Baugrundstücke verlängert und im Endausbau mit einem wasserdurchlässigen Belag befestigt.

Eine Wendeanlage ist unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung (2 Wohngebäude) und der geringen Länge der Zufahrtsstraße bis zu den Grundstücken nicht erforderlich.

## **3. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange**

Durch die geplante Bebauung und die Herstellung der Zufahrtsstraße erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Richtlinien bei Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung liefert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landespflegegesetz (LPfG) Rheinland Pfalz und das Baugesetzbuch (BauGB).

Das Landespflegegesetz spricht u.a. von der Vorsorgepflicht der Gemeinden zur Erhaltung bzw. Schaffung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes und der Pflege des Landschaftsbildes. Insbesondere sind Grünflächen und Grünbestände in erforderlichem Umfang zu schaffen oder zu erhalten.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach den §§ 4,5 und 17 LPflG durch geeignete landespflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen. Der § 17 (Landschaftsplanung in der Bauleitplanung) hat dabei eine zentrale Bedeutung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist auf einen umfassenden Funktionsausgleich für den Naturhaushalt und auf eine Gestaltung des Landschaftsbildes hinzuwirken.

Im BauGB sind ebenfalls Festsetzungen zur Verbesserung der Umweltsituation enthalten. Die Bauleitplanung soll u.a. einen Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen liefern.

Zentrale Verpflichtung sind dabei der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

**Der Landschaftspflegerische Planungsbeitrag** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landespflege mit den sonstigen Anforderungen abzuwägen und die sich daraus ergebenden örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele gemäß § 17 Abs. 1 LPflG im Bebauungsplan festzusetzen.

Um diese zu gewährleisten, ist der Zustand von Natur und Landschaft zu erheben, zu analysieren und zu bewerten; die daraus resultierenden landespflegerischen Zielvorstellungen sind darzulegen.

Aussagen zu den Eingriffen in Natur und Landschaft und den Kompensationsmaßnahmen werden im Landespflegerischen Planungsbeitrag zusammengefasst.

Um die Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen zu gewährleisten, sollte die Gemeinde deren Durchführung in regelmäßigen Abständen kontrollieren. Nachbesserungen der entsprechenden Festsetzungen können dann gefordert werden.

Die im Landespflegerischen Planungsbeitrag definierten Kompensationsmaßnahmen werden vor allem im Hinblick auf den geschaffenen neuen Lebensraum als ausreichend eingestuft.

## **4. Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Beseitigung des nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwassers**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß das aus den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln ist. Pro qm angeschlossene Dachfläche müssen dabei 50 Liter Speicherinhalt geschaffen werden.

Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Damit eine regelmäßige Wasserentnahme aus der Zisterne über das gesamte Jahr gewährleistet ist, wird neben der Nutzung für die Gartenbewässerung oder die Speisung von Teichanlagen auch eine Brauchwassernutzung, z.B. für Toilettenspülungen vorgeschrieben.

Die Verkehrsfläche, Zufahrten, Terrassen udgl. sind nach den Textlichen Festsetzungen mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Somit ist für die Flächenversiegelung keine Ausgleichsmaßnahme nach §§ 61 und 62 Landeswassergesetz (LWG) erforderlich.

#### **4.2 Schmutzwasserbeseitigung**

Das anfallende Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal in der Hauptstraße über eine Hausanschluß-Sammelleitung DN 200 zugeleitet.

#### **4.3 Wasserversorgung**

Es erfolgt ein Anschluß an die öffentliche Wasserversorgungsleitung in der Hauptstraße.

#### **4.4 Stromversorgung**

An die vorhandene Energieversorgung kann angebunden werden (Dachständer).

### **5. Bodenordnung**

Das Grundstück Flurstücks-Nr. 47/11 befindet sich im Besitz des Erschließungsträgers.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der beiden Baugrundstücke und der Restfläche des Grundstückes, Flurstück-Nr. 47/11 wird durch Eintragung einer Baulast gesichert.

## 6. Kosten der Maßnahme

Die Kosten für die Realisierung der Maßnahme werden überschlägig wie folgt geschätzt:

Zufahrtstraße:	65.000,- DM
Kanal-Hausanschluß-Sammelleitung:	20.000,- DM
Wasserleitungs-Hausanschlüsse:	15.000,- DM
	-----
Gesamt:	<b>100.000,- DM</b>

Offenbach-Hundheim, den 16. DEZ. 2002  
Für die Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim:  
in Vertretung:



*Neu*  
.....  
Neu, 1. Ortsbeigeordneter

aufgestellt:  
Meisenheim, im Juli 2001

ING.-BÜRO BECKER GmbH  
CARL-HELLERMANN-STR. 40  
55590 MEISENHEIM AM GLAN  
TEL. 06753-3093, FAX 5261



Stand 16.05.2002 Pa